



# Investerarrapport

## Grön finansiering per 2024-12-31

Med 8 484 lägenheter i fastighetsbeståndet är SKB den största privata hyresrättsaktören på Stockholmsmarknaden och den kommande femårsperioden är målet att bygga ytterligare 1 000 nya lägenheter med hållbarhet i fokus.

SKB hanterar idag huvuddelen av sin upplåning via penning- och obligationsmarknaden (genom emissioner av certifikat och obligationer). Resterande del lånas upp via den traditionella bankmarknaden och Europeiska Investeringsbanken (EIB).

Under 2016 emitterade SKB sin första gröna obligation. Ytterligare emissioner (av gröna obligationer) har skett sedan dess samt att andra alternativ inom grön upplåning har tillkommit. Energilån har tagits upp från EIB under 2017 och 2022 och gröna företagscertifikat introducerades under hösten 2022.

De medel som SKB lånar inom ramen för grön finansiering riktar sig till miljöinriktade projekt/tillgångar med syfte att bidra till en lägre klimatpåverkan. Det kan omfatta såväl nya som befintliga projekt/ tillgångar<sup>1</sup>.

## Allokering av emissionslikvid

(exklusive utställda energilån från Europeiska Investeringsbanken och traditionella banklån)

### Utestående grön finansiering per 2024-12-31

| Lån          | Instrument         | Volym (mkr)  | Startdatum | Slutdatum  |
|--------------|--------------------|--------------|------------|------------|
| SE0023112776 | Företagscertifikat | 200          | 2024-09-26 | 2025-01-16 |
| SE0023113873 | Företagscertifikat | 200          | 2024-10-03 | 2025-01-23 |
| SE0023313713 | Företagscertifikat | 250          | 2024-11-15 | 2025-02-13 |
| SE0023440615 | Företagscertifikat | 300          | 2024-11-21 | 2025-02-20 |
| SE0023441704 | Företagscertifikat | 200          | 2024-11-28 | 2025-02-27 |
| SE0023467923 | Företagscertifikat | 200          | 2024-12-05 | 2025-03-06 |
| SE0023468749 | Företagscertifikat | 200          | 2024-12-12 | 2025-03-13 |
| SE0023595327 | Företagscertifikat | 250          | 2024-12-19 | 2025-03-20 |
| SE0013105004 | Obligation         | 250          | 2022-05-11 | 2025-05-12 |
| SE0015810866 | Obligation         | 500          | 2023-11-27 | 2026-11-27 |
| SE0013105012 | Obligation         | 350          | 2022-05-11 | 2027-05-11 |
| SE0013884921 | Obligation         | 400          | 2024-06-20 | 2027-12-20 |
| SE0013362001 | Obligation         | 300          | 2024-11-28 | 2028-11-28 |
| <b>Summa</b> |                    | <b>3 600</b> |            |            |

<sup>1</sup> För ytterligare information om SKBs gröna finansiering, se [www.skb.org/om-oss/verkstallande-organisation/ekonomi-och-finans/gron-finansiering/](http://www.skb.org/om-oss/verkstallande-organisation/ekonomi-och-finans/gron-finansiering/)



## Allokering lån och belopp<sup>2</sup>

| Fastighet      | Område                         | Typ av fastighet                     | Marknadsvärde<br>2024-12-31 <sup>3</sup> | Ramverk | Grönt kriterium                                                           | SE0023112776 | SE0023113873 | SE0023313713 | SE0023440615 | SE0023441704 | SE0023467923 | SE0023468749 | SE0023595327 | SE0013105004 | SE0015810866 | SE0013105012 | SE0013884921 | SE0013362001 |       |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| Kronogården    | Ursvik,<br>Sundbyberg          | Färdigställd nyproduktion<br>(2016)  | 464                                      | 2022    | Miljöbyggnad Silver (verifierad)                                          | 188          |              |              |              |              |              |              |              | 250          |              | 19           |              |              | 457   |
| Nya Lillsjönäs | Bromma,<br>Stockholm           | Färdigställd nyproduktion<br>(2019)  | 133                                      | 2022    | Certifierad byggnad, energiprestanda:<br>Miljöbyggnad Silver (verifierad) |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 130          |              |              |              | 130   |
| Docenten       | Rosendal,<br>Uppsala           | Färdigställd nyproduktion<br>(2021)  | 335                                      | 2022    | Certifierad byggnad, energiprestanda:<br>Miljöbyggnad Silver (verifierad) |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 331          |              |              | 331   |
| Glotttran      | Årsta,<br>Stockholm            | Färdigställd nyproduktion<br>(2011)  | 213                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad                                                    |              |              |              |              |              | 200          |              |              |              |              |              |              |              | 200   |
| Tältlägret     | Fruängen,<br>Stockholm         | Färdigställd nyproduktion<br>(2013)  | 298                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad                                                    |              | 94           |              |              | 200          |              |              |              |              |              |              |              |              | 294   |
| Tant Gredelin  | Annedal,<br>Bromma             | Färdigställd nyproduktion<br>(2014)  | 316                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad                                                    |              | 106          |              |              |              |              | 200          |              |              |              |              |              |              | 306   |
| Gräsklipparen  | Hässelby,<br>Stockholm         | Färdigställd nyproduktion<br>(2015)  | 272                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad                                                    |              |              |              |              |              |              |              | 250          |              |              |              |              |              | 250   |
| Muddus         | Norra Djurgården,<br>Stockholm | Färdigställd nyproduktion<br>(2016)  | 440                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad                                                    |              |              | 125          | 300          |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 425   |
| Skrönan        | Bromma,<br>Stockholm           | Färdigställd nyproduktion<br>(2022)  | 395                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad                                                    |              |              | 125          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 125   |
| Lysosomen      | Hagastaden,<br>Stockholm       | Färdigställd nyproduktion<br>(2023)  | 498                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad (preliminär)                                       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 400          |              | 400   |
| Ananasen       | Södermalm,<br>Stockholm        | Pågående nyproduktion<br>(2022-2025) | 560                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad (preliminär)                                       |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 160          |              |              |              | 160   |
| Torshamn       | Kista,<br>Stockholm            | Pågående nyproduktion<br>(2022-2025) | 610                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad (preliminär)                                       |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 210          |              |              |              | 210   |
| Modellören     | Gustavsberg,<br>Värmdö         | Pågående nyproduktion<br>(2022-2025) | 315                                      | 2022    | Energieffektiv byggnad (preliminär)                                       | 12           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 300          | 312   |
|                |                                |                                      | <b>4 849</b>                             |         |                                                                           | 200          | 200          | 250          | 300          | 200          | 200          | 200          | 250          | 250          | 500          | 350          | 400          | 300          | 3 600 |

<sup>2</sup> Allokering av emissionslikvid har granskats av SKBs revisor för att säkerställa efterlevnad i enlighet med SKBs gröna ramverk från 2016 och 2022 (görs endast på årsbasis).

<sup>3</sup> Värdet för pågående nyproduktion är satt till bedömd slutkostnad för projektet, ingen extern värdering har skett.



## Beskrivning av projekt/fastigheter som finansierats grönt

### Gräsklipparen

Kvarteret Gräsklipparen, med 111 lägenheter (1–4 rok), ligger i Johannelund mellan Hässelby Villastad och Vällingby (Stockholm). Projektet färdigställdes under 2015 och består av sammanlagt sex hus om 4–5 våningar.

För ytterligare information, se:  
[www.skb.org/vara-bostader/vasterort/hasselby-gard/grasklipparen/](http://www.skb.org/vara-bostader/vasterort/hasselby-gard/grasklipparen/)

Kriterium: Certifierad byggnad / Certifierad byggnad  
samt energiprestanda: Svanen 2.14 (verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 614 000

kWh per m<sup>2</sup> A-temp och år: 63

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20= -30% (BBR 20 = 90 kWh per m<sup>2</sup> A-temp och år)



### Kronogården

Kvarteret Kronogården, med 148 lägenheter (1–6 rok), ligger i Ursvik (Sundbyberg). Projektet färdigställdes under 2016 och består av sammanlagt fyra huskroppar om 4–5 våningar.

För ytterligare information, se:  
[www.skb.org/vara-bostader/sundbyberg/ursvik/kronogarden/](http://www.skb.org/vara-bostader/sundbyberg/ursvik/kronogarden/)

Kriterium: Certifierad byggnad / Certifierad byggnad  
samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver  
(verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 771 200

kWh per m<sup>2</sup> A-temp och år: 56

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 20= -37%: (BBR 20 = 90 kWh per m<sup>2</sup> A-temp och år)





### **Basaren (ej kvalificerad 2024)**

Kvarteret Basaren, med 44 lägenheter (1–5 rok), ligger på Kungsholmen (Stockholm). Projektet färdigställdes under 2018 och består av en huskropp om 5-9 våningar.

För ytterligare information, se:

[www.skb.org/vara-](http://www.skb.org/vara-bostader/innerstaden/kungsholmen/basaren/)

[bostader/innerstaden/kungsholmen/basaren/](http://www.skb.org/vara-bostader/innerstaden/kungsholmen/basaren/)

Kriterium: Certifierad byggnad / Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 414 300

kWh per m2 A-temp och år: 62 (p g a haveri på värmepump vintern 2023/2024)

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 22= -18%: (BBR 22 = 80 kWh per m2 A-temp och år)



### **Nya Lillsjönäs**

Kvarteret Nya Lillsjönäs, med 45 lägenheter (1–5 rok), ligger vid Hemslöjdsvägen, intill kvarteret Lillsjönäs och gränsar till Lillsjöparken i Bromma (Stockholm). Projektet färdigställdes under 2019. Nya Lillsjönäs är en U-formad fastighet med 4-5 våningar.

För ytterligare information, se:

[www.skb.org/vara-](http://www.skb.org/vara-bostader/vasterort/abrahamsberg/nya-lillsjonas/)

[bostader/vasterort/abrahamsberg/nya-lillsjonas/](http://www.skb.org/vara-bostader/vasterort/abrahamsberg/nya-lillsjonas/)

Kriterium: Certifierad byggnad samt energiprestanda: Miljöbyggnad Silver (verifierad)

Beräkningsgrund: Specifik energianvändning

Totala kWh per år: 267 198

kWh per m2 A-temp och år: 62 (p g a problem med VVC)

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 24= -23%: (BBR 24 = 80 kWh per m2 A-temp och år)





## Docenten

Kvarteret Docenten, med 122 lägenheter (1–6 rok), ligger i Rosendal (Uppsala). Projektet färdigställdes under 2021. Huset har ett varierande antal våningar – mellan 6-10.

För ytterligare information, se:  
[www.skb.org/vara-bostader/upsala/rosendal/docenten/](http://www.skb.org/vara-bostader/upsala/rosendal/docenten/)

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital, kompletterat med specifik energianvändning för aktuell statistik

Totala kWh per år Primärenergi: 484 115 (enlig energideklaration 2023-08-18)

Totala kWh per år Specifik energi: 469 200

kWh per m2 A-temp och år: 44 Primärenergi (enlig energideklaration 2023-08-18)

kWh per m2 A-temp och år: 43 Specifik energi.

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 27= -48%, Primärenergi (BBR 27 = 85 kWh per m2 A-temp och år).



## Skrönan\*

Kvarteret Skrónan, med 114 lägenheter (2–6 rok), ligger i Nockeby/Bromma (Stockholm). Projektet färdigställdes under 2022 och består av sex mindre flerbostadshus om fem våningar.

För ytterligare information, se:  
[www.skb.org/vara-bostader/vasterort/nockeby/skronan/](http://www.skb.org/vara-bostader/vasterort/nockeby/skronan/)

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital, kompletterat med specifik energianvändning för aktuell statistik

Totala kWh per år Primärenergi: 612 567 (Ny energideklaration 2025-04-11)

Totala kWh per år Specifik energi: 467 655 (Ny energideklaration 2025-04-11)

kWh per m2 A-temp och år: 52 Primärenergi (Energiklass B enligt ny energideklaration 2025-04-11)

kWh per m2 A-temp och år: 40 Specifik energi (Ny energideklaration 2025-04-11)

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 26= - 39% (BBR 26 = 85 kWh per m2 A-temp och år)



\* Efter 2-års drift har SKB tillsammans med entreprenören gått igenom fastigheten i enlighet med Energiavtal 12.



### **Lysosomen\***

Kvarteret Lysosomen, med 128 lägenheter (2–6 rok), ligger i Hagastaden (i centrala delarna av Stockholm). Projektet färdigställdes under 2023. Husen är 9-12 våningar höga med innergård och kommersiella lokaler i bottenplan.

För ytterligare information, se:  
[www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/lysosomen/](http://www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/lysosomen/)

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital

Totala kWh per år: 688 700

kWh per m2 A-temp och år: 52

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 27 (%): 61 (BBR 27= 85 kWh per m2 A-temp och år)

\*Vi har inte fullständiga data för att redovisa verkligt utfall varför den står kvar som beräknad.

Totala kWh per år Specifik energi: 520 300 (2024)

kWh per m2 A-temp och år: 37 Specifik energi (2024)

Nu har uppföljning enligt energiavtal 12 påbörjats. Energideklaration görs först 2 år efter färdigställande.



### **Ananassen\***

Kvarteret Ananassen, med 153 lägenheter (1–6 rok), ligger på östra Södermalm där SLs bussdepå tidigare låg. Projektet påbörjades under hösten 2022 och planerad inflyttning är våren 2025. Husen blir 8-9 våningar höga.

För ytterligare information, se:  
[www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/ananassen/](http://www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/ananassen/)

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital

Totala kWh per år: 896 500

kWh per m2 A-temp och år: 55

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 29 (%): 73 (BBR 29 = 75 kWh per m2 A-temp och år)

\* Projektet är under produktion och förbrukningstal avser projekterade värden. Efter 2-års besiktningen fastställs fastighetens verkliga energiprestanda (normaliserad förbrukning).





### **Torshamn\***

Kvarteret Torshamn, med 152 lägenheter (1–6 rok), ligger i den nya stadsdelen Kista äng, i norra Kista. Projektet påbörjades under 2022 och beräknas färdigställas under 2025. Husen blir 4-8 våningar höga.

För ytterligare information, se:  
[www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/torshamn/](http://www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/torshamn/)

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital

Totala kWh per år: 835 400

kWh per m2 A-temp och år: 50

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 29 (%): 67 (BBR 29 = 75 kWh per m2 A-temp och år)

\* Projektet är under produktion och förbrukningstal avser projekterade värden. Efter 2-års besiktningen fastställs fastighetens verkliga energiprestanda (normaliserad förbrukning).



### **Modellören\***

Kvarteret Modellören, med 76 lägenheter (1–6 rok), ligger i Gustavsbergs hamn på Värmdö. Projektet påbörjades under 2023 och beräknas färdigställas under 2025. Kvarteret består av tre hus om fem våningar

För ytterligare information, se:  
[www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/modelloren/](http://www.skb.org/vara-bostader/nyproduktion/modelloren/)

Kriterium: Energieffektiv byggnad

Beräkningsgrund: Primärenergital

Totala kWh per år: 361 500

kWh per m2 A-temp och år: 44

Energiförbrukning i jämförelse med BBR 29 (%): 59 (BBR 29 = 75 kWh per m2 A-temp och år)

\* Projektet är under produktion och förbrukningstal avser projekterade värden. Efter 2-års besiktningen fastställs fastighetens verkliga energiprestanda (normaliserad förbrukning).





Bromma 2025-05-22

Andreas Mårtenson

Ekonomi- och finanschef

Johan Jarding

Fastighetsutvecklingschef

Annika Ekengren

Hållbarhetschef

För ytterligare information om SKBs gröna finansiering, kontakta Andreas Mårtenson, Ekonomi- och finanschef på [andreas.martenson@skb.org](mailto:andreas.martenson@skb.org).